

第一节 地方税的最后征税范围要看居民是否流动，要看有偿税还是无偿税，而有很大的不同。条件的剧变使准确的预见成为不可能。

我们已经知道，对印刷业征收新的地方税和征收国税不同，这种不同主要在于它使印刷业的某些便于转移的部分转移到地方税的范围之外。那些需要在当地印刷的顾客要付相当高的印刷费；排字工人也开始外流，直到所剩下的人在当地就业只能维持以前的工资水平而后止；有些印刷机构转向别的工业部门。对不动产所征收的一般地方税在某些方面却循着不同的途径。逃税力在这里是一个重要的因素，如对印刷业征收地方税那样。但也许更重要的是这一事实，即大部分地方税用于直接增进当地居民和工人的福利上，否则他们也许会离开。这里我们需要两个术语。无偿税是对给纳税人不提供补偿利益的税。某市政府借款从事一种企业，这种企业失败了，只得半途而废，而用于支付这笔借款利息的税，就是无偿税的一个极端的例子。主要的向富人征收的济贫税也是一个比较典型的例子。当然，无偿税有驱逐纳税人的趋势。

反之，有偿税是花用在照明、排水及其他用途方面的税，以便给纳税人提供生活上的某些便利和福利，而这些便利和福利除由当地政府是不能用其他方法更便宜地提供的。这种税，如管理得当，可以使纳税人受到实惠；它的增加可以吸引居民和工业，而不是驱逐它们。当然，某税对居民中的一个阶级可以是无偿的，而对另一个阶级却是有偿的。用在举办完善的初级和高级小学上的高税率，可以吸引技工户，而排斥富户。“偏重于全国性的服务”，“一般是无偿的”，而“偏重于地方性的服务一般给予纳税人的直接利益和特殊利益是和他们的负担或多或少相称的。”

但是，“纳税人”一词，就不同种类的地方支出而必须加以不同的解释。用于清洗街道的税，对住户来说是有偿的，而用于永久改良物的那些税，当然只给他提供部分收益，而大部分收益终归地主所有。

住户把他征收的税一般看作是构成他的租金总额的一部分；但是，他也考虑那些由于地方有偿税的支出而得到的生活福利，这就是说，在其他条件不变的情况下，他有选择租金和无偿税总额较低地区的趋势。可是，要估计这种考虑实际支配迁移的程度，是有很大的困难的。它受消息不灵通和漠不关心的阻挠也许比一般所想像的要小些，但它受各人具体要求的阻挠却很大。得文郡的低税率不会把喜欢伦敦生活的人吸引到那里；某些工业家阶级关于他们定居在那里，实际上很少有选择的余地。除开人事和商业关系不说，住户还受到迁移上的辛劳和费用的阻挠。如果这种辛劳和费用相当于二年的租金，除非他所获得的利益是按10%的比率计算三十年，则他势必因迁移而受到损失。但是，当某人因为某种理由移居时，他对适合他住的各个地区的现在税率和未来税率多半予以充分的考虑。

劳动阶级的流动性在某些方面大于中产阶级；但是，如果税率很重，有时会对租户方面发生阻力，并使这种新的负担延期转嫁给他。工业家受他的工人住宅税的影响，往往和受他自己的住宅税的影响是相同的。虽然高税率也许是使某些工业家离开大城市的原因之一，但是，如运用得经济，它们是否会产生这样的结果，是值得怀疑的。因为这种税的大部分新支出，如运用得当，从工人的观点（如果不从工业家本身的观点）来看，会大大增进当地的福利，或减少当地的不便。此外，虽然相权之下有倾向表明，租户慎重地考虑地方税的现在及其未来，但是，他们不能预测得很远，甚至很少作这样的预测。

对租税征收范围的分析，必须当作是指一般的趋势，而不是指实际事实。使这些趋势不能加以预料的原因，类似使数学推理不能用来计算在逆浪中摇摆前进的某船甲板上的球的轨道那些原因。如果该船只向一面倾斜，则球的运动可以计算。但是，在任何一种趋势有时间产生许多结果以前，它必将停止，而继起的趋势不能加以预测。正如同这样，虽然经济学家差不多在一世纪以前一度解决了租税转嫁的一般趋势；但是，各地无偿税的相对压力往往变化的如此迅速，以致一种趋势在它被那些不能逆料的变化阻止，甚或反转以前，即告中断。

第二节 地产的“建筑价值”和它的地基价值加起来就构成它的全部价值，如果建筑物和该地基相称的话，否则另当别论。

我们已经知道，某建筑商对任何地基所愿支付的地租，是由他对那块地基对建筑物所增加的价值估计来决定的。在承租以前，他的资本和他因建筑而借的资本是“流动”资本，并表现为货币；他投资的预期收入也表现为货币。他一方列出他的建筑费用，另一方列出建筑物同地基的租值和他即将支付的地租的差额，他计算这一差额九十九年租期的折现值（也许是主观上的大致估计，而不是明确的数学计算）。最后，如果他看见有相当的利润可图，他的企业眼前又没有较好的机会，他就租了那块地基。

他竭力设法使该地基和在它上面所建筑的房子（或其他建筑物）

将永久彼此相称；如他能做到这点，则该地产在将来任何时期的租等于它的年地基价值与年建筑价值之和。他期待这笔款项对他的支出提供充分利润，其中酌加对一种相当冒险的事业的保险费。租中的第二部分歧通叫做（年）建筑价值或房子的建筑租，虽然这种叫法也许不十分确切。

随着时间的推移，货币的购买力可能发生变动；该地基适合建筑的那种房子的等级多半会有所改变；建筑技术也势必有所进步。因此，该地产后来的年价值总额包括它的年地基价值同建筑一所和当时已有的房子提供同样便利的房子的成本的利润。但是，所有这一切都服从房子的一般性质始终和它的地基相称这样一个先决条件。如果不相称，就不能精确说明总价值，地基价值和建筑价值之间的关系。例如，假使为了充分发挥该地基的潜力而需要建筑一个货栈或一所性质完全不同的房子，则该地产的总价值也许小于它的地基价值，因为不拆除旧房而建筑新房，就不能提高地基价值。而原房上的旧材料的价值也许比拆除它们的成本要小些，其中酌加因此而遭受的时间上的耽误和损失。

第三节 向地基价值征收的无偿税主要由地基所有者负担；或如事先不知道，则由承租人负担。

在其他方面同样相宜的两所房子中，住户将对位置较好的那所房子支付一笔等于它的特殊利益的年金；他不管这笔款项中哪部分充作租，那部分充作税。因此，地基价值的无偿税有从地主或承租人所收的租金中减去的趋势。从而这租税，如能加以逆料，将从建筑商（或任何别的人）对建筑权所愿支付的地租中扣除。有偿的地方税在长期内是由住户支付的，但对他不是真正的负担。“在长期内”这个条件很重要。例如，城市改良，在未来几年中将阻塞交通，而不能收到实效，由于这种改良的偿债基金和利息而征收的税，将对住户是无偿的，如果他纳税的话。就公道而论，这种税应该从他的租中扣除；因为当改良完毕，特别是当债务付清，从而该税取消的时候，地产所有者将获得因改良而向最初住户所征收的无偿税的利益。

第四节 但是，对建筑价值征收的无偿税（全国一致）主要由住户负担。特别重的地方无偿税，即使根据建筑价值征收，亦大部分为所有者（或承租人）所支付。

对建筑价值所征收的税却处于不同的地位。如果该税遍及全国，则它们不能改变有利地基的差异优势；从而，不能或至少不能直接使建筑商或其他别的人对好地基不愿支付高额地租；如果税很重，以致大大缩小建筑用地的面积，则它们将的确减低一切建筑用地的价值，而特殊的地基价值随着其他地基价值的下降而下降。但是，它们在这方面的影响是很小的，因此认为建筑价值的等一税不由地主负担的这种看法不会有很大的错误。倘建筑商预料到这种税，他可以根据它们来调整自己的计划。他力求建造这样一种用费的房子，它能按给他提供正常利润的租金租给住户；而让租户纳税。他当然可能算错。但在长期内建筑商作为一个阶级，和所有其他的商人一样，差不多是不会算错的。在长期内，建筑价值税落在住户身上，或最后由他的顾主负担，如果他把那所房子充作营业之用，而他的竞争对手也纳相同的税的话。

但就对建筑价值征收特别高的无偿地方税而言，情况却截然不同：这里出现了不动产国税和地方税的主要区别。这种税的有偿支出对生活福利的增进大于它的成本等价，当然不能驱逐住户。其中征自建筑价值的部分由他支付，但对他不是一种真正的负担，如我们在地基价值的有偿税的场合所见的那样。

但是，建筑价值税超过其他地区的那个无偿部分，主要不是由住户负担。任何额外负担会使他们移出它的范围之外，所迁移的人数足以减少对该地房屋和其他建筑物的需求，直到这种额外建筑价值税由承租人或地主负担而后止。因此，建筑商如能逆料将来，势必从他们所愿支付的地租中扣除这种额外建筑价值税和各种地基价值税。

但其中这种扣除很大的那些场合，是不很多的，也是不重要的。因为无偿税的长期不等虽然很大，却比普通所想像的要小些，其中许多是由于不易逆料的事件造成的，如某些地方官的失职。的确有一个显著的也许是永久的原因，预示其兆，即富户有从热闹区迁往空旷而时髦的郊区的趋势，从而，使劳动阶级在对穷人的国税中担负了一个不适当的份额。但是，不等这种弊害十分显著，人们就会通过立法扩大税区或用其他方法把穷人区和富人区置于同一预算之下。

更重要的是不应当忘记，建筑价值的额外无偿税，在征收该税的地区中虽有降低地基租和租期更新时的地租的趋势，但对全体土地所有者的负担并不像初看起来那样严重，因为建筑业的大部分经营受到这种税的节制以后，不是被破坏了，而是被导向别的地区，并加剧那里对新建筑权的竞争。

第五节 原有税捐如向住户征收，其负担之分配很少受其影响，但无偿税的急剧增加在目前征课制度下对住户特别是店主是一种严重的负担。

向住户而不向土地所有者征收旧税，对它的征收范围的影响极小，虽然地基价值税和建筑价值税的比例对它的影响很大。另一方面，在最初几年中，无偿税增额的征收范围却很受征收方式的影响。住户所负担的加额，比部分税征自土地所有者或从他的租中扣除一部分税的条件下要多些。这只适用于正在发展的那些周围地区。在人口减退，建筑停顿的地方，无偿税有由土地所有者负担的趋势。但在这些地方，经济阻力一般是很大的。

似乎很可能，无偿税对建筑投机商和其他中间人的企业的总负担不是很大的；他们自以为苦的许多税，实际上使他们发了横财。但是，税的变化使建筑业所冒的那些巨大风险略有增加，从而，不可避免地社会对这些风险所付的代价超过它们的实际等价。所有这一切都指明那些由于急剧增税而来的严重弊端，特别是那些房屋的增税，它们应担的税值相对于住户的纯收入而言是较高的。

商人，尤譬如果他是一个店主，总之，如果他所经营的商品不易从远方得到，往往能把他所负担的税部分地转嫁给他的顾主。但是，店主的税和他的收入相比是很大的；其中有些开支，从富有的居民来看是有偿的，但在他看来却是无偿的。他的工作属于那样一种类型，其中经济进步提高供给多，而提高需求少。不久以前，他的报酬是牺牲社会而人为地提高的。但现在它正在降到较低的，也许是更加合理的水平，而他轻易承认现实。他念念不忘那种因急剧增税而使他遭受的真正不平；并把那些实际上由于较深刻的原因造成的对他的某些压力归咎于这种不平。他的不平感因他总不能和他的地主以相当公平的条件议价这一事实而变得更加敏锐。因为除开固定设备的成本和一般的乔迁费用不谈，即使他迁到就近同样适宜的处所，他也会损失大部分顾客。但决不能忘记，店主有时确实会迁移，他警惕着，并充分考虑到税；从而，几年以后，他把无偿税的负担转嫁给土地所有者和顾主，甚至比任何阶级中的人还要更加彻底（旅馆主，公寓主在这里和店主相同）。

第六节 根据其资本价值向空建筑地基征税和建筑价值税部分地转移给地基价值，一般说来是有益的，如果它们逐步进行并伴之以关于建筑物高度与其前后应留空地的严格规定。靠近一个新兴城市仍然当作农田使用的土地，所提供的纯租也许极少，但可能是一个有价值的地产。因为它的未来地租已经包括在它的资本价值当中。此外，该地

的占有除开收取货币地租外还多半能提供一种满足上的收入。在这种场合，即使按它的全部租值课税，也很容易课得少了；因此，就产生了是否应该按它的资本价值的百分之几而不按地租的百分之几课税这样一个问题。

这种方针会加速建筑的进行，从而，有使建筑物市场阻塞的趋势。

因此，房租趋于下降，而建筑商也许不能租用高地租的建筑地基。这种变动因此也许会把现在归于那种土地所有者的一部分“公有价值”转移给一般的人，而这种土地是已经盖了房的，或多半要盖房的。除非城市当局采取有效措施，作出城市应当发展的规划，那就会造成建筑多而质量差的局面；这是一种错误，后代的人也许为它付出损失美观甚或健康的巨大代价。

这种计划所根据的原则是有广泛运用的余地的。我们可以谈一谈近来曾引人注意的一个极端性建议，大意是在将来应该主要甚或全部对地基价值课税，而很少或不问建筑物的价值。它的直接结果是牺牲其他地产而提高某些地产的价值。特别是它使重税区中高大豪华的建筑物的价值提高得甚至比低税区还要厉害。因为它可以减轻较大的负担。但是它使重税区中大地基上低矮而陈旧不堪的那些建筑物的价值有所降低。不久之后，一块地基上的建筑量，在建筑章程的范围内，一般地会和它在位置上的有利条件成比例，而不像现在那样，部分地和位置上的有利条件成比例，部分地和税成反比例。这就会增大集中程度并有提高有利地区中总地基价值的趋势。但是它会在这种税的总支出也有所增加，因为这种支出由地基价值负担，所以纯地基价值可能很低。总起来看，人口集中是否增加是很难判断的。因为大量的建筑也许在郊区进行，那里空地不再逃脱重税。许多都取决于建筑章程：集中程度可能因高大建筑物的前后都应有很大空地这一严格章程而大大减少。

第七节 再论农业税。

我们已经谈过英国农业中佃户和地主的一般共事关系。农村中的竞争不如城市中的起作用。但另一方面，地主对农场基本建设的投资是有伸缩性的，往往由于环境的压迫而有所改变。这种调节模糊了农业税的归宿，如旋风掠过房的时候，往往使雪花飞扬，它压抑而不是消灭地心引力的趋势一样。因此，就产生了如下的一般说法，即如果对农场的竞争激烈，则农场主将支付他和地主所应负担的农业税部分，如果地主有理由害怕农场脱不了手，则他将付全部农业税。

但是农村居民所负担的无偿税也许比普通所想像的要少些。他们因公安的改善和通行税的废除而获得了利益，并且越来越享有附近城市的税所换来的种种利益，而这些税他们并没有出一臂之力，且一般比他们自己的税要高得多。倘税在眼前是有偿的，虽然住户纳税，则该税对他也不是一种纯负担。但农业税占农场主纯收入的一个很大比例部分；在无偿的农业税急剧增加的那些稀有场合，他的负担往往过重。如已经指出的，在一个地区范围内的无偿税比在全国范围内的一般无偿税对当地地主和农场主的压迫似更加严重。

第八节 一些实际建议。土地供给的永久局限性以及集体行动对其现在价值的巨大贡献，为了征税目的，有必要把它列入单独项目。

本书主要从事于科学研究，但对那些有经济研究旨趣的实际问题也不无涉猎。在这里关于租税政策的某些讨论似乎是相宜的，因为所有的经济学家都认为，早开发国家中的土地在许多方面和其他财富形式相同，而在另一些方面却有所区别；在最近的某些争论性文献中，有把不同点降至次要地位，而把相同点提到首要地位的趋势。如果只有那些相同点对迫切的实际问题具有重大的意义，那末，适当地偏重这一方面也许是明智的。但事实恰恰相反，因此似乎有必要来考虑财务行政方面的某些重大问题，其中那些其他财富形式大多没有而土地所有的特点起着重要作用。但是首先必须谈一谈公平原则。

如因某特定用途而征收一种特别税，同时在这种场合政府当局又不干涉现存的所有制（例如，像建立土地排水系统时），则对地产收益户可以适当地按“股份原则”征税，

根据这一原则，受益多者多出，受益少者少出。每一种这样的税，公平与否，必须分别加以判断。相反的，一切无偿税，公平与否，必须从总体上加以判断。差不多每一种无偿税，就其本身而言，都对某阶级或其他阶级加以不当之压迫但是这并不重要，倘各种税的不均为其他税的不均所抵销，且各部分的差异同时发生。如果这个困难条件得到满足，则租税制度可以说是公平的，虽然只就其中任何一部分来看却有欠公平。

其次，一致认为租税制度应当根据人民的收入或最好是根据他们的支出划分适当的等级而加以调节。因为一个人所储蓄的那部分收入在用完以前，又有助于国库的充实。因此，当我们考虑到我们的现行租税制度（一般的和地方的）加于房屋的负担很重这一事实的时候，决不应该忘记，房屋大支出也大。一般支出税，特别是等级支出税，对征税人有很大的技术上的困难。此外，它们使消费者直接或间接所出的费用比给国库带来的收入要大得多。而房屋税则简便易行，征收费用低廉，不易脱漏，且易于划分等级。

第三，不过这个论点，不适用于住宅以外的其他建筑物。由于这种原因，对店铺、货栈和工厂等比对房屋课以较低的税，也许是公平的，无论如何，就新税而论，应该如此。旧税业已从营业所占用人那里转嫁出去，一部分转嫁给他们的房东，一部分转嫁给他们的顾客。转嫁是在不断地进行着。因此，如果对城区商人阶级从新税的每一便士中一次征收一法寻，其余三法寻的一部或全部以后逐年再按很小的百分比加以征收，则他们不会感受很大的痛苦。如果市政府的经费增加得很快，则这种方法也许是必要的。

上述种种考虑使我们不得不重申这样一种看法，即不论在早开发的国家或新兴的国家里，一个有眼光的政治家在进行土地立法比在进行其他财富形式的立法时，对后代将感到有更大的责任；从经济和伦理的观点来看，土地总必须处处被划作一个独立自在之物。如果国家最初就把真正地租保留在自己手中，则工业的元气和积累未必受到损害，虽然在少数场合下向新开发国家移民略有耽搁。而对来自人为产业的那些收入却决不能这样说。但在讨论土地公有价值是否公平时，有关的公共利害关系是如此之大，以致使我们特别有必要牢记的是，国家忽然把其私有权曾为它所认可的那些地产的收入攫为己有，就会破坏安全和动摇社会的基础。轻率而极端的措施是不公平的。部分地由于这种原因（而不是完全由于这种原因），这些措施是不明智的，甚至是愚蠢的。

警惕是必要的。但地基价值很高的原因是由于人口的集中，而这种集中有使新鲜空气、阳光和活动场所发生严重不足的危险，以致毁坏青年一代的体力和幸福。从而，巨大的私人利益不仅是由那些社会性质（而不是个人性质的）的原因造成的，而且是以牺牲一种主要的公共财富形式为其代价的。取得新鲜空气、阳光和活动场所是需要巨额经费的。而这些经费由以开支的最适当的来源似乎是土地私有的那些极端权利，而这些权利从代表国家的国王是唯一土地所有者的时候起就几乎不知不觉地形成了。私人只是土地持有者，有义务为公众的福利服务。他们没有用拥挤不堪的建筑来损害那种福利的合法权利。

第九节 续前。

因此，似乎可以提出以下的几点实际建议：关于旧税，骤然改变纳税人似乎是要不得的。但是新税，在可能便利的条件下，应该向它的最后负担者加以征收；除非像表甲下的所得税那样，向租户征这种税时，说明它将从他的租金中加以扣除。

这样做的理由是，对土地的公有价值或地基价值所课的旧税几乎全部都已经成为所有者（包括承租人在内，就这些税而言，它们虽然是旧税，但他们在订租约时却没有事先料到）所负担；其余部分差不多完全由租户或他们的顾客所负担。这种结果不会因让租户从他的租金中扣除一部甚或全部他所负担的税而受到很大的干扰，虽然这样一种法律有把所有者的一部分产业转让给承租人的危险，他们订立租约时就料到要缴纳那些旧税。另一方面，分担新税（亦即增加的税）的规定有很大的优点：不论农场、铺面或住宅的租户从他的租金中扣除二分之一的旧税；他的直接地主（或房东）再从他对他上级地主（或房东）的支付中按比例加以扣除；余此类推。此外，各种营业所的新的地方税，如上面所说，最初不能征收全额，以后逐年增加。通过这些规定，农场主、店东和其他商

人就不会有那种偶然不公的待遇，和对这种不公的经常顾虑，而这种不公现在是和突然地不适当地增加特殊阶级的公共负担相联系的。

关于地基价值，不妨这样规定：一切土地（不论在技术上是否属于城市土地），在不计算建筑物而每亩可按不太高的价格，（比方说）二百镑出售时，就应被视作具有特殊的地基价值。对它的资本价值课以一般的地基税，此外，并课以“新鲜空气税”，以便由当地政府集中使用于上述口的上。这种“新鲜空气税”对所有者不会是一种很重的负担，因为其中大部分会以所余建筑地基的价值增加的形式还给他们。

事实上，像首都公园协会这些私人团体的支出，和大部分为市政建设而征收的建筑价值税，其实是对那些已经幸运的所有者的一种无代价的财富。

城乡地区都一样，除原来的土地税外，取得其余的必要基金的最好办法也许是不动产税，再辅以地方当局所征收的一些地方捐。住宅税可以禁用，除非要用它来征集像养老金那种新的巨额经费，主要的税率可以像现在的住宅税所划分的等级；不过对一般的住宅要低些，而对很大的住宅要高些。因为在一个人对租税的征收和使用有权投票表决的情形下，他完全不负担租税是不妥当的。但是以等于他的税款的这些利益（如增进身心健康与精力，和不趋向于政治腐败）来报酬他或他的子女倒是妥当的，合理的。

[素心学苑](#) 收集整理



[返回上页](#)